

## **Moderne Gartenwohnung in Wien: Erdgeschoss mit Terrasse und Grünfläche**



CAM01062G0-PR0229-STILL013\_bearb

**Objektnummer: IVW-25-12812**

**Eine Immobilie von OTTO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	45,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	46,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	44,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,93
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Posavac, BA**

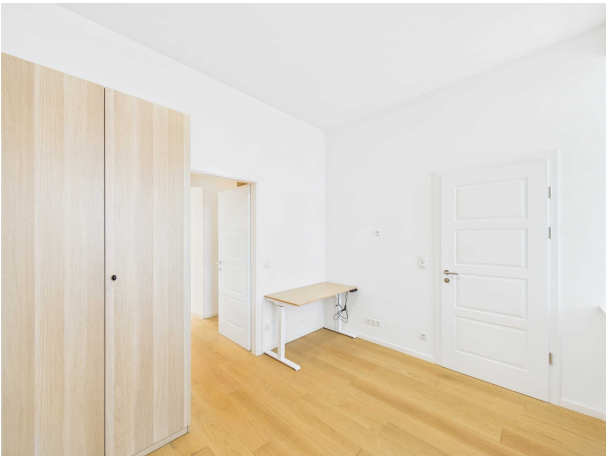
OTTO Immobilien GmbH  
Riemergasse 8  
1010 Wien



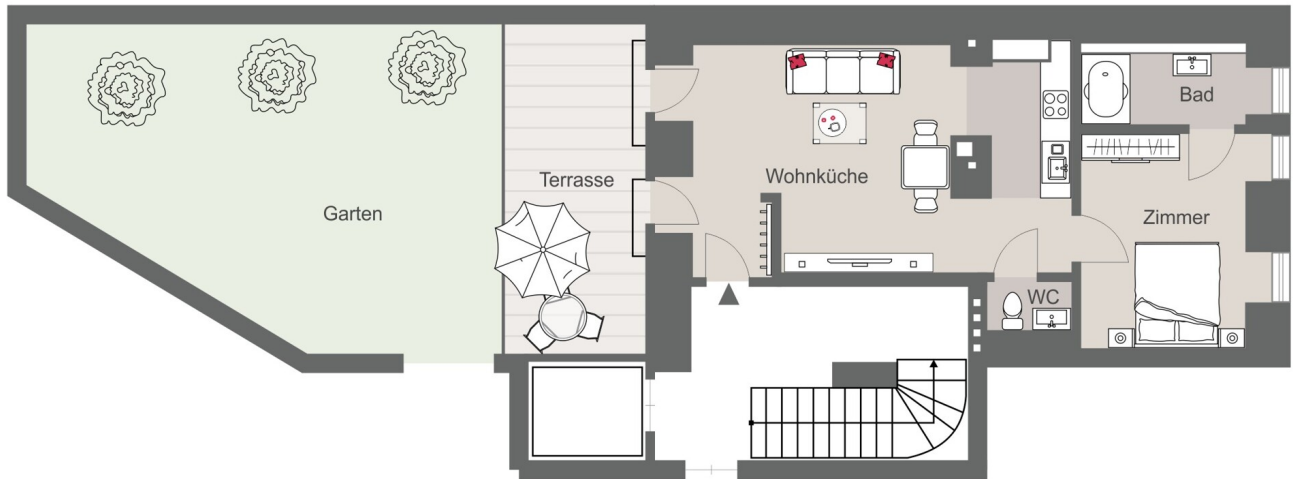












## Objektbeschreibung

Simply better living – Stilvoller Altbau trifft moderne Technik Eine Rarität in Wien: Das stilvolle Altbaugebäude nahe der Wiedner Hauptstraße wurde hochwertig modernisiert und entspricht dem neuesten Stand der Technik. Durch umfassende energetische Sanierungen – darunter Wärmedämmung, neue Thermo-Isolierfenster, Fußbodenheizung sowie eine neue, umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe – präsentiert sich das Gebäude als zeitgemäßes Wohnprojekt mit Charme und Nachhaltigkeit. Das Haus bietet zudem praktische Annehmlichkeiten wie einen Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein Kellerabteil. Die Raumaufteilung der modernen Erdgeschosswohnung mit Garten gestaltet sich wie folgt: Helles Wohn- und Esszimmer mit Küchenanschluss und zwei Zugängen zur Terrasse Terrasse (Südseite, Grünblick, ruhige Innenhoflage) Garten (Südseite, ebenfalls Hofruhelage) Separates WC mit Waschbecken Ruhiges Schlafzimmer mit Blick in die Vogelsangasse Modernes Badezimmer mit Glasdusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper